



2024_CBS_09855 OMV_2024085470 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding (inclusief vijver) en het regulariseren van een aanlegsteiger - met openbaar onderzoek - Leieoever, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

EQUILIBRIUM BV met als contactadres Henri Lebbestraat 188, 8790 Waregem heeft een aanvraag (OMV_2024085470) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van verharding (inclusief vijver) en het regulariseren van een aanlegsteiger
- Adres: Leieoever 1A, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 184W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Het terrein bevindt zich langs de Leieoever in Afsnee. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk als een open landschap waar sporadisch grote, vrijstaande woningen voorkomen. De percelen grenzen langs achter aan de Leie en aan de overkant van de straat ligt een uitgestrekt agrarisch gebied.

Het perceel uit de aanvraag heeft een breedte van ca. 40 m en een lengte van ca. 100 m wat neerkomt op een oppervlakte van 4082 m². De vrijstaande woning heeft een oppervlakte van 248,30m². Aan de linkerkant van de woning zit een toegang naar een ondergrondse garage. Rechts vooraan het perceel staat een bijgebouw met een oppervlakte van 33,80 m².

Op 08/03/2018 werd een deel van de gevraagde verharding in de voortuin uitgesloten (ref. 2017/05182) en gereduceerd tot ca. 135 m². In een latere aanvraag voor het uitbreiden van de woning (ref. OMV_2018087228) werd de verharding in de voortuin verkeerd ingetekend. De verharding maakte toen geen deel uit van de aanvraag waardoor deze niet als vergund wordt beschouwd. De verharding die volgens 2017/05182 vergund werd, is de vergunde toestand:

- Oprit en parking voortuin: 135 m²
- Inrit naar de ondergrondse garage: 111,50 m²
- Terras vooraan: 30,50 m²
- Terras achteraan: 41 m²

In bestaande toestand is de oprit naar het perceel verplaatst van centraal op het perceel uiterst links. De oprit heeft een breedte van 10 m ter hoogte van de rooilijn. De oprit is aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding (45,70 m²) die afwatert naar een goot ter hoogte van de rooilijn. Links van de oprit staat een overdekte constructie voor afvalcontainers. Loodrecht op de constructie werd een poort geplaatst. In de voortuin werd 280,70 m² waterdoorlatende verharding gelegd voor het stallen van wagens. Het terras vooraan werd uitgebreid tot 57,80 m². Aan de linkerkant werd de bochtstraal van de inrit naar de ondergrondse parking aangepast. Er ligt 129,70 m² niet-waterdoorlatende verharding die via een goot afwatert naar een ondergrondse infiltratiekorf. Vanuit de inrit naar de garage werd een trap naar de tuin achteraan geplaatst. Het terras werd uitgebreid tot 176,90 m². Loodrecht op het terras werd een zwembad van 34 m² gelegd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Doel van de aanvraag is het heraanleggen van verharding in de voortuin en het regulariseren van verharding in de achtertuin en het regulariseren van een aanlegsteiger.

De verharding in de voortuin wordt beperkt in oppervlakte ten opzichte van de bestaande toestand. De oprit in niet-waterdoorlatende verharding wordt gereduceerd tot 23,49 m² en watert af naar de naastliggende groenzone. De constructie wordt verwijderd en vervangen door

een haag om de afvalcontainers af te schermen. De waterdoorlatende verharding (parking) wordt gereduceerd tot 104 m², dit is exclusief het toegangspad naar de voordeur dat 20 m² groot is. De inrit naar de ondergrondse garage blijft zoals ze in bestaande toestand ligt.

In de achtertuin wordt gevraagd alle verharding te regulariseren. Dit is een terras van 176,90 m² en een zwembad van 34 m². Het terras watert af op eigen terrein en de overloop van het zwembad is aangesloten op de wadi.

Links achteraan de tuin ligt een aanlegsteiger met een breedte van ca. 5 m en een lengte van ca. 6 m. Er wordt een nieuwe aanlegsteiger gelegd met een breedte van 1,20 m en een lengte van 6m.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met een ondergrondse garage (1988/470).
- Op 08/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning en de nieuwbouw van een guesthouse na afbraak van de bestaande bebouwing (2017/05182).

Omgevingsvergunningen

- Op 27/09/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande woning (OMV_2018087228).

3. HANDHAVING

De voortuinstrook werd met een grotere oppervlakte waterdoorlatende verharding aangelegd dan vergund. De extra verharding wordt gebruikt voor het parkeren van enkele voertuigen van bezoekers en/of klanten.

In de achtertuin werd een vijver en een terrasverharding aangelegd van ca. 120 m². Het dak van het bijhuis werd vernieuwd waarbij het dakprofiel werd gewijzigd.

Er werd een aanmaning verstuurd voor het indienen van een omgevingsvergunning ter regularisatie.

4. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 24 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Vlaamse Waterweg van 27 augustus 2024.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee;

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 25 september 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

5.1. De Vlaamse Waterweg – eerste advies

Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 27 augustus 2024 onder ref. omv-2024085470:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Leieoever 1A in Gent (44002B0184/00W000) een ongunstig advies.

De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:

** Het is niet duidelijk hoe de afwatering van de verschillende verhardingen gebeurt. Een aangepast plan dient te worden aangeleverd met aanduiding afwatering verschillende oppervlaktes en meer specifiek de verharding van de oprit waar een afvoergoot is voorzien;*

** Het is niet mogelijk de dimensionering van de wadi af te toetsen met de aangesloten oppervlaktes incl. vijver. Dit dient te worden verduidelijkt aan de hand van het hemelwaterformulier.*

Volgende aandachtspunten worden meegegeven:

** Voor de steiger dient eveneens een vergunning te worden aangevraagd en verkregen bij de Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). De werken mogen pas starten als de vergunning is verkregen;*

** De hydromorfologie van de oever mag niet gewijzigd worden.*

Het project voldoet op basis van de aangeleverde info niet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onverenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

5.2. De Vlaamse Waterweg – tweede advies

Geen tijdig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. De adviesvraag is verstuurd op 25 september 2024. Op 9 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woonpark** gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Onder woningdichtheid van een op het plan begrensd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989. De eerste 12 m en de laatste 60 m van het perceel is bestemd als **zone voor woonpark**. Ertussen ligt een **zone voor open bebouwing** met een diepte van 40 m.

“De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan” (K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen). Het niet bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig loofgroen, het bestaande groen moet bewaard blijven. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel min de nodige toegangen. Slechts 20% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, tennisvelden, e.d.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig loofgroen. Slechts 20% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, tennisvelden, ed. Dit wordt geïnterpreteerd dat 20% van de zone niet als hoogstammig groen moet aangelegd worden. Bijgevolg zullen alle grasperken en verhardingen 20% van de oppervlakte van het woonpark mogen innemen.

De totale oppervlakte van het perceel die in zone voor woonpark ligt, is 2525 m². Hiervan kan 505 m² aangelegd mag worden als grasperk of verhard worden.

Voorliggend voorstel voorziet naar onze berekeningen ca. 1300 m² aan grasperken en verhardingen. In totaal wordt er 51% van de perceelsoppervlakte ingenomen door verhardingen en grasperken.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

De afwijking op de voorschriften van het BPA kan aanvaard worden om volgende redenen:

Het grootste deel van de zone voor woonpark wordt met deze aanvraag niet aangeraakt. Het perceel staat doorheen de jaren niet bekend als een bebost perceel. Er worden geen bomen verwijderd.

6.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

6.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met volgend artikel van het algemeen bouwreglement:

- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er werd volgens 2017/05182 ca. 277 m² verharding vergund in de voortuin (inclusief helling naar de ondergrondse garage). In bestaande toestand werd er veel meer verharding aangelegd, die in terug gereduceerd wordt naar ca. 277 m². Dit is nog steeds een grote hoeveelheid verharding. Het grootste deel hiervan is strikt noodzakelijke verharding om de woning en garage te bereiken.

In de achtertuin wordt een terras met een oppervlakte van 176,90 m² gelegd met aansluitend een zwembad van 34 m². Het terras wordt aangelegd over de hele breedte van de woning (25 m) met op het diepste punt een diepte van 5,55 m. Het terras staat in verhouding tot de tuinzone, die een oppervlakte van ca. 2800 m² heeft.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

6.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- voor de laatste 60 m gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse garage, 12 m links achter de woning en 6 m rechts achter de woning gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

Aan de straatzijde staat een vrijstaande woning.

7.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er werd een document toegevoegd aan de aanvraag met de afwatering van de nieuw aangelegde verhardingen en constructies. Hierin wordt als volgt beschreven:

- Verharding oprit in kasseien (23,49 m²): watert af naar groenzone
- Verharding terras vooraan in klinkers (57,80 m²): watert af naar groenzone
- Verharding naar inkom in klinkers (20 m²): watert af naar groenzone
- Verharding naar garage in kasseien (129,70 m²): water wordt opgevangen in acodrains en loopt via pomput naar wadi
- Verharding voortuin in grind (104 m²): infiltreert in eigen bodem
- Verharding terras achteraan in natuursteen (142,90 m²): tegels met open voeg en watert af naar groenzone
- Vijver (34 m²): overloop vijver loopt naar wadi

Er wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke

permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

De gevraagde werken situeren zich niet in de zone die overstromingsgevoelig zijn.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

8. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 juli 2024 tot en met 15 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag gaat uit van het regulariseren van het terras en zwembad in de achtertuin en een terras aan de voorzijde van de woning. Daarnaast wordt ook de verharding in de voortuin gereduceerd en anders ingevuld. Tenslotte wordt er een nieuwe aanlegsteiger gelegd achteraan het perceel. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar, maar er moet eveneens een vergunning worden aangevraagd en verkregen bij de Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). De werken aan de steiger mogen pas starten als deze vergunning is verkregen.

De verharding in de voortuin wordt beperkt tot wat eerder vergund werd (ref. 2017/5182). Dit is nog steeds veel verharding, maar er zijn voldoende argumenten om het toe te staan. De inrit naar de ondergrondse garage vraagt veel verharding. De beperkte breedte van de straat maakt het niet mogelijk voor bezoekers en klanten van de zaak om op straat te parkeren. Het aantal parkeerplaatsen wordt gereduceerd tot drie, de voorziene oppervlakte voor het parkeren en manoeuvreren is beperkt tot het minimum. De oprit op openbaar domein wordt versmald en de constructie met brievenbus wordt verwijderd, wat positief is. Er kan geconcludeerd worden dat er voldoende inspanningen worden geleverd om van de voortuin terug een groene tuin te maken.

In de achtertuin wordt een zeer groot terras aangelegd met aansluitend een zwembad. Een terras met een oppervlakte van 176,90 m² is niet gebruikelijk bij een eengezinswoning. Het terras wordt over heel de breedte van de woning (25 m) gelegd met een diepte van 3 m tot 5 m wat niet ongebruikelijk is voor een terras. De verharding wordt tot dicht tegen de woning gelegd en is niet verspreid over de tuinzone.

Wanneer we de totale bezettingsgraad op het perceel berekenen zien we dat ca. 19% van het perceel ingekomen is door bebouwing en verharding. Het overige deel is aangelegd als tuin. Op percelen van dergelijke grootte mikken we op een maximale bezettingsgraad zoals nu voorzien is.

We kunnen bijgevolg akkoord gaan met het regulariseren van het terras en de zwembad achter de woning met die voorwaarde dat de bezettingsgraad op dit moment maximaal is.

De voorgestelde handelingen zijn ruimtelijk inpasbaar binnen de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar mits het respecteren van de opgelegde bijzondere voorwaarden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024085470_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding (inclusief vijver) en het regulariseren van een aanlegsteiger aan EQUILIBRIUM bv (O.N.:0863919711) gelegen te Leieoever 1A, 9051 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende voorwaarden uit het advies van De Vlaamse Waterweg moeten gevolgd worden:

- Voor de steiger dient eveneens een vergunning te worden aangevraagd en verkregen bij de Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). De werken mogen pas starten als de vergunning is verkregen;
- De hydromorfologie van de oever mag niet gewijzigd worden.

Terreinbezetting

De maximale bezettingsgraad op het perceel is met deze aanvraag bereikt.

Openbaar domein

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Bomen

De nieuwe bomen moeten op minstens 2 m van de perceelsgrenzen aangeplant worden in het eerstvolgend plantseizoen na de heraanleg van de oprit. De nieuwe bomen moeten voldoende ruimte krijgen om uit te groeien tot volwaardige, hoogstammige bomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van

vergunningvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_09855 - OMV_2024085470 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verharding (inclusief vijver) en het regulariseren van een aanlegsteiger - met openbaar onderzoek - Leieoever, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024085470

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_17-039_I_B_01.pdf	QMaY0eF80TZA0leeJaJg7g==
BA_17-039_I_N_24-09-16.pdf	tIwFarV1qHFRmeOjgY7gRA==
BA_17-039_I_V_01.pdf	3ixOB5AUWa8QsNW4rRr3MA==
BA_17-039_L_N_01.pdf	sEoChVgJxUc2AvHj5zDODw==